

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE

La Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de la queja No. 1-2025-26389-1 de 12 de mayo de 2025, presentada por LAURA YOHANNA BERMÚDEZ Y OTROS, respecto del proyecto de vivienda TORRE SAN MIGUEL, ubicado en la carrera 52 # 64 A - 34 de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área común del referido proyecto, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S., identificada con NIT 900.949.570-5.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), se constató que la referida sociedad enajenadora es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación 2023027.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicado 2-2025-27074 de 26 de mayo de 2025, esta Entidad corrió traslado de la queja al enajenador, para que, en el término de diez (10) días hábiles, se pronunciara de manera puntual sobre los hechos denunciados. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la parte quejosa y a la administración del aludido proyecto mediante radicados 2-2025-27075 y 2-2025-27079 de 26 de mayo de 2025.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se evidenció pronunciamiento por parte de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S. mediante escrito con radicado 1-2025-34532 de 26 de junio de 2025, a través del cual describió el traslado conferido y presentó las consideraciones que estimó pertinentes frente a los hechos objeto de queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante los radicados 2-2025-30912, 2-2025-30916 y 2-2025-30919 de 12 de junio de 2025, dirigidos a la parte quejosa, a la sociedad enajenadora y a la administración, respectivamente, esta Entidad comunicó que el 27 de junio de 2025 se procedería a practicar visita de carácter técnico al

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

inmueble del asunto, a partir de las 09:00 a.m., con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día de la visita técnica, se hicieron presentes representantes de la administración del proyecto y de la enajenadora, así como los funcionarios designados por esta Secretaría para la práctica de la diligencia, tal y como consta en la respectiva acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. **26-166 de 28 de abril de 2026**, en el cual se concluyó lo siguiente:

“FECHA DE ENTREGA DE LAS ZONAS PRIVADAS: 30 agosto 2024.

HALLAZGOS

1. FALTA MEDIDORES ENERGÍA

(...)

A la visita asisten la quejosa la señora LAURA YOHANNA BERMUDEZ quien es propietaria de uno de los apartamentos del edificio, y el representante de la sociedad enajenadora el señor EDISON JOSUE TORRES, en la visita la quejosa manifiesta que no cuentan con medidores de Energía Eléctrica para cada uno de los apartamentos y que aun cuentan con la provisional de obra. El representante de la sociedad enajenadora manifiesta que el pago del consumo de energía lo realiza la constructora y que los retrasos en la instalación se deben a las revisiones que debe realizar ENEL CODENSA, que ya están para la última revisión e instalación de los medidores. La última visita realizada por la empresa de energía fue el 27 de junio de 2025.

Frente a lo mencionado anteriormente, se indica que los enajenadores de vivienda no están dando cumplimiento a la Ley 66 de 1968, que en su artículo 10 dispone:

“(…) ARTÍCULO 10.- La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización. (...)”.*

Frente a lo anterior también se cita:

Artículo 80 COBRO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS de la Ley 675 de 2001

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

“(…) Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble (…).”

*Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva, se califica como una **AFECTACION GRAVE**.*

2. FALTA DE MEDIDORES ACUEDUCTO

*La quejosa indica que tampoco cuentan con medidores independientes para el acueducto, y que el suministro se realiza por la provisional de obra, y que la sociedad enajenadora es la encargada del pago del consumo de agua. El representante de la sociedad enajenadora manifiesta que se encuentran en proceso de radicación de documentos para la instalación de los medidores el Radicado de los documentos tiene fecha del 18 de junio de 2025.
(...)*

Frente a lo mencionado anteriormente, se indica que los enajenadores de vivienda no están dando cumplimiento a la Ley 66 de 1968, que en su artículo 10 dispone:

“(…) ART. ÍCULO 10.- La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización. (…).”*

Frente a lo anterior también se cita:

Artículo 80 COBRO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS de la Ley 675 de 2001

“(…) Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble (…).”

*Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva, se califica como una **AFECTACION GRAVE**.*

3. CUARTO DE BASURAS

La quejosa indica que el cuarto de basuras no cuenta con enchape en el piso, dificultando las labores de aseo.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

En la visita se observa que el cuarto de basuras no cuenta con enchape en el piso, no cuenta con detectores de humo y extintores, tiene techo de concreto expuesto, la iluminación es la necesaria para el espacio.

(...)

Frente a lo descrito anteriormente se indica que el enajenador no está dando cumplimiento al DECRETO 2981 DE 2013 [compilado por el DECRETO 1077 de 2015] que indica:

“Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.*

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

*Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva, se califica como una **AFECTACION GRAVE**.*

4. BOMBAS EYECTORAS

(...)

La quejosa indica que las bombas eyectoras se inundan, y que el desagüe de estas debe hacerse manualmente.

El representante de la sociedad enajenadora manifiesta que las bombas se entregaron funcionando correctamente y que se debe hacer mantenimiento de las bombas cada seis meses, y este lo debe realizar la copropiedad, como fue la instrucción dada a la administración, en el acta de entrega y garantías de los equipos por parte de la sociedad enajenadora. La quejosa indica que no tienen acceso a las actas de entrega, puesto a que la administración ha realizado una mala gestión, sin embargo, manifiesta que tienen conocimiento que, si hubo acta de entrega de los equipos, y que tendrían que revisar el tema de los mantenimientos que tiene que realizar la copropiedad, ya que no se han realizado por parte de la administración.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Se debe tener en cuenta que el mantenimiento de las bombas debe ser por parte de la copropiedad, debido a que el enajenador, realizó la entrega de estos equipos con las indicaciones y garantías necesarias, según lo indicado por las dos partes.

Frente a lo mencionado anteriormente se debe tener en cuenta:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. —*Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

*Por lo anterior no se establece **deficiencia constructiva** o desmejoramiento de **especificación técnica**, ya que los hechos corresponden a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.*

5. UBICACIÓN ZONA SAUNA

(...)

La quejosa indica que, a los propietarios la sociedad enajenadora les había indicado que en la terraza iba a estar ubicado una sauna, pero en lugar de este construyeron un baño. El representante de la sociedad enajenadora manifiesta que en planos está aprobado un baño, y así se realizó.

Se realiza la verificación de la licencia de construcción número 11001-3-23-1212 del 11 de agosto de 2023 y los planos radicados a la Secretaría Distrital del Hábitat por la sociedad enajenadora, número de radicación 1-2023-38967-1 de fecha 19 de septiembre de 2023, en el plano A09 PLANTA TERRAZA (imagen i 1) y se comprueba que tenían la aprobación de construir un baño para personas con movilidad reducida, cumpliendo con la construcción de lo radicado en planos, sin embargo en la visita se evidencia que el baño no cuenta con las especificaciones que debe tener este, no cuenta con las barras de apoyo del inodoro.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

(...)

Con lo mencionado anteriormente, se indica que no se está dando cumplimiento a:

Resolución 14861 de 1985, dispone:

*"Artículo 6.- Accesibilidad. Se entiende por accesibilidad, la condición que permite en cualquier espacio o ambiente exterior o interior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en esos ambientes.
(...)"*

*Artículo 50.- Requisitos para servicios sanitarios. Los requisitos sanitarios en toda edificación cumplirán, entre otros, con los siguientes requisitos. Estarán ubicados cerca de espacios de circulación para permitir fácil acceso a la población en general
(...)"*

*Las puertas de entrada tendrán como mínimo 0.80 metros y cuando sean de batiente abrirán hacia fuera.
(...)"*

*Cuando las exigencias mínimas de una edificación sean de una unidad sanitaria por sexo, ésta reunirá las condiciones de acceso para minusválidos. Cuando en una edificación se instalen baterías de unidades sanitarias, cada una de estas tendrá una unidad por sexo, por cada 15 personas, con facilidades de acceso para minusválidos; deberá instalarse alarma.
(...)" (Sublineas fuera de texto)*

A su turno, el Decreto Nacional 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 señala en su ámbito de aplicación:

"Artículo 1. ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

- a) El diseño, construcción, ampliación, modificación y en general, cualquier intervención y/u ocupación de vías públicas, mobiliario urbano y demás espacios de uso público;*
- b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público". (Sublineas fuera de texto) En el literal C del artículo 9 del mismo Decreto 1538 de 2005, correspondiente al Capítulo tercero, se indica:*

"CAPITULO TERCERO

Accesibilidad a edificios abiertos al público

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Artículo 9. Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:

(...)

C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público

- 1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.*
- 2. Cuando el diseño contemple ascensores, el ancho de los mismos debe garantizar el libre acceso y maniobrabilidad de las personas con movilidad reducida y/o en sillas de ruedas.*
- 3. Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal.*
- 4. Las puertas de vidrio siempre llevarán franjas anaranjadas o blanco fluorescente a la altura indicada.*
- 5. En caso de que el acceso al inmueble se haga mediante puertas giratorias, torniquetes o similares, que dificulten el tránsito de las personas en sillas de ruedas o con movilidad reducida, se deberá disponer de un acceso alternativo que les facilite su ingreso.*
- 6. Todas las puertas contarán con mecanismos de fácil apertura manual para garantizar una segura y fácil evacuación en cualquier emergencia, incluyendo los sistemas de apertura eléctricos y de sensores. Para tal efecto, todos los niveles de la edificación contarán con planos de ruta de emergencia y la señalización de emergencia de acuerdo con los parámetros adoptados por el Ministerio de la Protección Social.*
- 7. Se dispondrá de al menos un servicio sanitario accesible. (...)" (Sublineas fuera de texto)*

En tal sentido se concluye que para las áreas comunes abiertas al público, como salones comunales, salones múltiples y demás que permitan acceso al público en general, debe preverse al menos una unidad sanitaria, accesible a personas con movilidad reducida.

De igual manera, en lo referente a las dimensiones de los baños para personas con movilidad reducida, se considera que debe tenerse en cuenta la norma técnica colombiana NTC 5017 de noviembre 28 de 2001 "ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS. SERVICIOS SANITARIOS ACCESIBLES", que al respecto señala:

1 "OBJETO

Esta norma tiene por objeto establecer los requisitos mínimos de accesibilidad y características funcionales, que deben cumplir los servicios públicos accesibles. (...)

3 REQUISITOS

3.1 LOCALIZACIÓN Los servicios sanitarios deben localizarse en lugares accesibles, próximos a las circulaciones principales.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Se debe incluir por lo menos una unidad sanitaria por sexo en los edificios de atención al público.

Si solo existe un baño para hombres y uno para mujeres este debe ser accesible, en caso de baterías, una de las unidades debe ser accesible.

(...)

3.3 EQUIPOS SANITARIOS

3.3.1 Inodoros

3.3.1.1 Espacios de transferencia lateral y frontal. Se debe disponer de un espacio lateral y frontal al inodoro, de dimensiones mínimas 1,60 m x 1,20 m, que posibilite la transferencia de la persona al aparato sanitario, (véase la Figura 1).

3.3.1.5 Barra de apoyos. Las barras de apoyo deben cumplir lo establecido en la NTC 4201 capaces de soportar sin doblarse ni desprenderse un peso de 150 kg.

En cada inodoro, debe disponerse una barra de apoyo horizontal y una vertical.

La barra de apoyo horizontal debe tener como mínimo 0,75 m de longitud, y se ubicará lateralmente al inodoro a una altura de 30 cm por encima de la del aparato, y a una distancia de 0,45 m respecto al eje del mismo. (...) La barra de apoyo vertical debe tener como mínimo 0,75 m de longitud y colocarse entre 0,60 m a 0,70 m de altura con respecto al nivel de piso terminado.

(...)

3.4 LAVAMANOS

3.4.1 Área de aproximación Se debe disponer de un área de aproximación al lavamanos, de 0,85 m de ancho y 1,20 m de longitud, previéndose un espacio libre por debajo del lavamanos de 0,25 m de profundidad medidos desde la parte externa del lavamanos. En aproximación lateral el lavamanos debe tener un espacio libre de 1,20 m de ancho y 0,85 m de fondo (véase la Figura 3)

(...)"

(...)

Respecto de la aplicación de la NTC 5017 es preciso mencionar las normas del Decreto Nacional 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones", que en su artículo 56, establece:

"Artículo 56. Exigencias técnicas de construcción, En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 41 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la aprobación de condiciones de diseño y técnicas de construcción, corresponderá exclusivamente a la Comisión Asesora

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes. Los curadores urbanos no podrán exigir el cumplimiento de normas técnicas o cualquier otra norma de construcción establecida por los municipios y distritos, salvo que exista expresa atribución legal que permita a las autoridades locales la definición de aspectos de orden técnico en la construcción de obras". (Sublineas y negrillas fuera de texto)

Así pues, el Decreto Distrital 333 de 2010, en el párrafo 2 de su artículo 4, reza:

"Párrafo 2. Los usos que se desarrollen, en cualquier nivel de la edificación, deberán cumplir con el Acuerdo 20 de 1995, la Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 926 de 2010, Ley 361 de 1997, Decreto Distrital 108 de 1985, Decreto Distrital 1388 de 1976, Decreto Nacional 2104 de 1983, Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005, reglamento técnico de redes eléctricas -RETIE- y las normas que los sustituyan, modifiquen o adicionen, y demás normas distritales y nacionales vigentes que garanticen la seguridad, salubridad y habitabilidad de la edificación." (Sublineas y negrillas fuera de texto).

En ese sentido, dado que la ley 361 de 1997 y su Decreto reglamentario 1538 de 2005, citados por el Decreto Distrital 333 de 2010, no contienen requisitos ni dimensiones respecto de la accesibilidad de personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios, con el fin de garantizar la seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones abiertas al público se debe dar aplicación a la NTC 5017, la cual contiene los requisitos, exigencias y dimensiones para la accesibilidad de personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios.

Así pues, se debe plantear como mínimo una unidad sanitaria destinada a personas con movilidad reducida en las áreas comunes que permitan el acceso al público.

*Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva, se califica como una **AFECTACION GRAVE** que afecta las condiciones de habitabilidad.*
(...)

6. MONTACOCHE (...)

La quejosa indica que el área donde está ubicado el monta coches se inunda y que la sociedad enajenadora no ha dado solución, a pesar de haber presentado varias peticiones.

En la visita se evidencia que el área donde está ubicado el monta coches, tiene filtraciones subterráneas por nivel freático y se encuentra inundado. Respecto a lo mencionado anteriormente se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR — 10 respecto de:

H.2.2.2 — ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

(e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sísmo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo- estructura Junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas, así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

(f) De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral

H.2.3 — AGUA SUBTERRÁNEA

En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción, es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna. Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces. Del mismo modo se debe dar cumplimiento a lo establecido en el código de la construcción de Bogotá, respecto de:

ARTÍCULO B.5.3.7. Impermeabilización de muros de contención y de fundación. Para obtener la buena impermeabilización de muros de contención fundación deben hacerse cumpliendo con los requisitos dados en los artículos B.5.3.2 y B.5.3.3. Además, deben seguirse los requisitos complementarios de este artículo.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

PARÁGRAFO B.5.3.7.1. *Concreto fundido bajo agua. Deben cumplirse los siguientes requisitos para fundir concreto bajo agua:*

- (a) *El concreto debe tener un contenido mínimo de cemento de 350 kg/m³;*
- (b) *La cantidad de agregado grueso debe ser de 1.5 a 2 veces la cantidad de agregado fino, y preferiblemente bien gradado y forma esférica (canto rodado);*
- (c) *El asentamiento (slump) debe estar entre 4 y 7 pulgadas (de 10 cm a 17.5 cm);*
- (d) *El agregado debe estar libre de barro u otros materiales que quedan (sic) disminuir las resistencias. El tamaño máximo del agregado grueso debe ser menor que cuando se usa concreto fuera del agua, para obtener mejores resultados;*
- (e) *El hormigón no debe colocarse dentro de aguas que tengan una temperatura menor de 2 °C y la temperatura del hormigón no debe ser: menor de 15 °C o mayor de 49 °C.*
- (f) *Ataguías (Cofferdams) o formaletas colocadas dentro de agua con corriente, deben estar suficientemente herméticas o estancas para reducir la velocidad del flujo del agua dentro de ellas por debajo de 3 m por minuto. También deben ser suficientemente compactas para prevenir pérdida de mortero a través de las paredes.*

PARÁGRAFO B.5.3.7.2. *En donde se requiera un alto grado de impermeabilización, las superficies deben ser preparadas antes de la aplicación de cualquier revestimiento impermeable de los descritos en el artículo B.5.3.3. Las filtraciones existentes deben tratarse y repararse adecuadamente mediante el siguiente procedimiento:*

B.5.3.7.2.1. *Todas las películas de compuesto curador, 2si como los residuos de aceites desmoldantes o similares deben removerse.*

B.5.3.7.2.2. *Los pequeños huecos, poros y vacíos deben rellenarse con mortero 1:1 mezclado con algún aditivo que le mejore la adherencia.*

B.5.3.7.2.3. *Si los huecos o vacíos se extienden más allá del acero de refuerzo, el concreto de esta área debe reemplazarse, utilizando un aditivo que asegure adecuada adherencia.*

B.5.3.7.2.4. *Si durante las reparaciones aparecen filtraciones de agua, éstas deben encauzarse.*

B.5.3.7.2.5. *Las grietas sobre el lado interior de la estructura sin filtraciones de agua, deben rellenarse con mortero. En caso de ser grietas estructurales y profundas, debe utilizarse "grouting" presión para su reparación.*

B.5.3.7.2.6. *Si hay agua filtrando a través de las grietas, en la parte interior de los muros, las grietas deben repararse con tapones fabricados con base en cemento puro mejorados con acelerantes.*

B.5.3.7.2.7. *Si el piso está muy agrietado, éste debe repararse con un recubrimiento de hormigón como mínimo de 5 cm de espesor.*

PARÁGRAFO B.5.3.7.3. *Los hormigueros que aparezcan al remover las formaletas de los muros deben tratarse adecuadamente de la siguiente manera:*

B.5.3.7.3.1. *Deben quitarse las partes sueltas hasta encontrar concreto sano.*

B.5.3.7.3.2. *Las zonas para reparar deben cubrirse con una resina epóxica o sustancia análoga que pegue el concreto duro con el concreto fresco.*

B.5.3.7.3.3. *Todo el hormiguero debe rellenarse con concreto impermeabilizado de acuerdo con el artículo*

B.5.3.2. B.5.3.7.3.4. *Después de que haya fraguado el concreto, la zona debe resanarse con pañete impermeabilizado integralmente.*

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

PARÁGRAFO B.5.3.7.4. Las juntas deben tratarse cumpliendo los requisitos de la sección B.5.5.

ARTÍCULO C.1.4.12. Drenaje.

Para toda edificación se prescribe tener en cuenta las condiciones de las aguas subterráneas en el diseño de la cimentación y de sus obras complementarias.

PARÁGRAFO C-1.4.12.1. Es preciso incluir los empujes ejercidos por el agua en los cálculos de cimentación superficiales, muros de contención, pantallas y demás obras complementarias, a menos que se diseñe un sistema de drenaje que impida durante la vida útil de la edificación todo contacto del agua con las superficies de las diferentes estructuras.

PARÁGRAFO C-1.4.12.2. Los sistemas de drenaje se han de dimensionar con base en estimativos justificados sobre los caudales que se espera circular por ellos y de modo que su diseño evite todo taponamiento progresivo de los conductos proyectados y el arrastre de materiales fuera del terreno natural.

Por lo anterior se confirma la existencia de una **deficiencia constructiva**, se califica como una **AFECTACION GRAVE** que afecta las condiciones de habitabilidad.

7. HUMEDADES EN EL ASCENSOR

Este hecho fue realizado por oficio durante la visita, la quejosa indica que en el área donde se encuentra el ascensor existen filtraciones y se inunda, en el recorrido de la visita se observa que en el foso del ascensor hay filtraciones y humedades, hay indicios de ingreso de agua por juntas o puntos de anclaje, se evidencia también deterioro del acabado de la superficie.

(...)

Respecto a lo mencionado anteriormente se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR — 10 respecto de:

H.2.2.2 — ESTUDIO GEOTÉCNICO DEFINITIVO (e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo- estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas, así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

(f) *De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.*

(g) *De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral*

H.2.3 — AGUA SUBTERRÁNEA *En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, con relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna. Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces. Del mismo modo se debe dar cumplimiento a lo establecido en el código de la construcción de Bogotá, respecto de:*

ARTÍCULO B.5.3.7. Impermeabilización de muros de contención y de fundación. *Para obtener la buena impermeabilización de muros de contención fundación deben hacerse cumpliendo con los requisitos dados en los artículos B.5.3.2 y B.5.3.3. Además, deben seguirse los requisitos complementarios de este artículo.*

PARÁGRAFO B.5.3.7.1. Concreto fundido bajo agua. *Deben cumplirse los siguientes requisitos para fundir concreto bajo agua:*

- (a) *El concreto debe tener un contenido mínimo de cemento de 350 kg/m³;*
- (b) *La cantidad de agregado grueso debe ser de 1.5 a 2 veces la cantidad de agregado fino, y preferiblemente bien gradado y forma esférica (canto rodado);*
- (c) *El asentamiento (slump) debe estar entre 4 y 7 pulgadas (de 10 cm a 17.5 cm);*

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

(d) El agregado debe estar libre de barro u otros materiales que quedan (sic) disminuir las resistencias. El tamaño máximo del agregado grueso debe ser menor que cuando se usa concreto fuera del agua, para obtener mejores resultados;

(e) El hormigón no debe colocarse dentro de aguas que tengan una temperatura menor de 2 °C y la temperatura del hormigón no debe ser: menor de 15 °C o mayor de 49 °C.

(f) Ataguías (Cofferdams) o formaletas colocadas dentro de agua con corriente, deben estar suficientemente herméticas o estancas para reducir la velocidad del flujo del agua dentro de ellas por debajo de 3 m por minuto. También deben ser suficientemente compactas para prevenir pérdida de

PARÁGRAFO B.5.3.7.2. En donde se requiera un alto grado de impermeabilización, las superficies deben ser preparadas antes de la aplicación de cualquier revestimiento impermeable de los descritos en el artículo B.5.3.3. Las filtraciones existentes deben tratarse y repararse adecuadamente mediante el siguiente procedimiento:

B.5.3.7.2.1. Todas las películas de compuesto curador, así como los residuos de aceites desmoldantes o similares deben removerse.

B.5.3.7.2.2. Los pequeños huecos, poros y vacíos deben rellenarse con mortero 1:1 mezclado con algún aditivo que le mejore la adherencia.

B.5.3.7.2.3. Si los huecos o vacíos se extienden más allá del acero de refuerzo, el concreto de esta área debe reemplazarse, utilizando un aditivo que asegure adecuada adherencia.

B.5.3.7.2.4. Si durante las reparaciones aparecen filtraciones de agua, éstas deben encauzarse. **B.5.3.7.2.5.** Las grietas sobre el lado interior de la estructura sin filtraciones de agua, deben rellenarse con mortero. En caso de ser grietas estructurales y profundas, debe utilizarse "grouting" presión para su reparación.

B.5.3.7.2.6. Si hay agua filtrando a través de las grietas, en la parte interior de los muros, las grietas deben repararse con tapones fabricados con base en cemento puro mejorados con acelerantes.

B.5.3.7.2.7. Si el piso está muy agrietado, éste debe repararse con un recubrimiento de hormigón como mínimo de 5 cm de espesor.

PARÁGRAFO B.5.3.7.3. Los hormigueros que aparezcan al remover las formaletas de los muros, deben tratarse adecuadamente de la siguiente manera:

B.5.3.7.3.1. Deben quitarse las partes sueltas hasta encontrar concreto sano.

B.5.3.7.3.2. Las zonas para reparar deben cubrirse con una resina epóxica o sustancia análoga que pegue el concreto duro con el concreto fresco.

B.5.3.7.3.3. Todo el hormiguero debe rellenarse con concreto impermeabilizado de acuerdo con el artículo B.5.3.2.

B.5.3.7.3.4. Después de que haya fraguado el concreto, la zona debe resanarse con pañete impermeabilizado integralmente.

PARÁGRAFO B.5.3.7.4. Las juntas deben tratarse cumpliendo los requisitos de la sección B.5.5.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

ARTÍCULO C-1.4.12. Drenaje.

Para toda edificación se prescribe tener en cuenta las condiciones de las aguas subterráneas en el diseño de la cimentación y de sus obras complementarias.

PARÁGRAFO C.1.4.12.1. Es preciso incluir los empujes ejercidos por el agua en los cálculos de cimentación superficiales, muros de contención, pantallas y demás obras complementarias, a menos que se diseñe un sistema de drenaje que impida durante la vida útil de la edificación todo contacto del agua con las superficies de las diferentes estructuras.

PARÁGRAFO C-1.4.12.2. Los sistemas de drenaje se han de dimensionar con base en estimativos Justificados sobre los caudales que se espera circular por ellos y de modo que su diseño evite todo taponamiento progresivo de los conductos proyectados y el arrastre de materiales fuera del terreno natural.

*Por lo anterior se confirma la existencia de una **deficiencia constructiva**, se califica como una **AFECTACION GRAVE** que afecta las condiciones de habitabilidad."*

Acorde con lo anterior, se tiene que respecto de los hallazgos identificados como **"1. FALTA MEDIDORES ENERGÍA", "2. FALTA DE MEDIDORES ACUEDUCTO", "3. CUARTO DE BASURAS", "5. UBICACIÓN ZONA SAUNA", "6. MONTACOCHE" y "7. HUMEDADES EN EL ASCENSOR"**, el informe de verificación de hechos estableció la existencia de **DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS** que comprometen las condiciones de habitabilidad del proyecto de vivienda objeto de verificación.

En ese sentido, dichos hallazgos fueron calificados como **AFECTACIÓN GRAVE**, de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

Finalmente, respecto del hallazgo **"4. BOMBAS EYECTORAS"** no se estableció deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, razón por la cual este hallazgo no será objeto de investigación.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993¹, que prevé: *"12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*, así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987², según la cual es función del Distrito de Bogotá *"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales"*.

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público³, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968⁴ y el Decreto 2610 de 1979⁵.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁶ señala que se *"(...) Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro*

¹ *"Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá"*.

² *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)"*.

³ Acuerdo 735 de 2019.

⁴ *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"*.

⁵ *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968"*.

⁶ *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

Secretaría Distrital del Hábitat

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011.”.

En atención a lo expuesto, la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

2. Análisis del caso concreto

2.1. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *“(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad”*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *“(…) la totalidad de los hechos constatados”* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico, *“(…) la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (...)”*.

En ese orden de ideas, esta Dirección toma como base para expedir el presente acto administrativo, el informe de verificación de hechos **No. 26-166 de 28 de abril de 2026**, elaborado con ocasión de la visita técnica practicada el 27 de junio de 2025, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, con fundamento en lo allí consignado, que existe mérito para abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora, en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

a. Oportunidad

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, respecto de los hallazgos descritos en el **informe de verificación de hechos No. 26-166 de 28 de abril de 2026**.

Para el efecto, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.” (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el informe de verificación de hechos, la fecha de entrega del inmueble objeto de verificación fue establecida para el 30 de agosto de 2024. Así mismo, se advierte que la presente actuación administrativa tuvo origen en la queja radicada bajo el No. 1-2025-26384-1 de 12 de mayo de 2025, esto es, dentro del término de tres (3) años contados desde la entrega del inmueble objeto de verificación.

Bajo ese contexto, resulta claro que los hechos materia de investigación fueron puestos en conocimiento de esta Entidad dentro del término legal previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025 para el ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de vivienda, manteniéndose incólume la competencia temporal de esta Secretaría para adelantar la correspondiente actuación administrativa, así como para adoptar, de ser procedente, las medidas sancionatorias y correctivas a que haya lugar.

Así las cosas, al no advertirse, en esta etapa procesal, la configuración de pérdida de competencia por razón de oportunidad, este Despacho conserva plena facultad para conocer de los hechos objeto de investigación, así como para adelantar la actuación administrativa correspondiente y adoptar las decisiones sancionatorias y correctivas a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *ibidem*; así mismo, el artículo 124 *idem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA⁷, por mandato expreso de artículo 125 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho⁸, en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en Ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 126 del Decreto Distrital 653 de 2025.

c. Conclusión

⁷ **"Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

⁸ Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Se verifica que la enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así como, una vez valorada la queja presentada, practicada la visita técnica correspondiente y verificados los antecedentes documentales que obran en el expediente administrativo, esta Dirección establece que existe mérito suficiente para ordenar la apertura de investigación administrativa contra la sociedad enajenadora, por los presuntos incumplimientos advertidos en los hallazgos identificados como **"1. FALTA MEDIDORES ENERGÍA", "2. FALTA DE MEDIDORES ACUEDUCTO", "3. CUARTO DE BASURAS", "5. UBICACIÓN ZONA SAUNA", "6. MONTACOCHE" y "7. HUMEDADES EN EL ASCENSOR"**, de conformidad con lo previsto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa No. **1-2025-26389-1**, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con **NIT 900.949.570-5**, por los hallazgos identificados como **"1. FALTA MEDIDORES ENERGÍA", "2. FALTA DE MEDIDORES ACUEDUCTO", "3. CUARTO DE BASURAS", "5. UBICACIÓN ZONA SAUNA", "6. MONTACOCHE" y "7. HUMEDADES EN EL ASCENSOR"**, establecidos como presuntas deficiencias constructivas calificados como **AFECTACIÓN GRAVE**, conforme a lo descrito en el informe de verificación de hechos No. 26-166 de 28 de abril de 2026, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO de la apertura de la presente investigación administrativa, junto con la queja y el informe de verificación de hechos No. 26-166 de 28 de abril de 2026, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con **NIT 900.949.570-5**, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y contradicción, y objete el informe técnico dentro del término legal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

AUTO No. 1817 DE 30 DE JUNIO DE 2026

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con **NIT 900.949.570-5**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico alejandro.buitragopalacios@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente auto al **representante legal** del proyecto de vivienda TORRE SAN MIGUEL a la carrera 52 # 64A-34, oficina de administración de la ciudad de Bogotá D.C. o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido del presente auto a **copropietarios** del proyecto de vivienda TORRE SAN MIGUEL al correo electrónico Ibermudez284@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto 653 de 2025.

Dado en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jorge Luis Jiménez Plazas – Abogado Contratista DICV.

Revisó: Viviana Andrea Velásquez Rodríguez – Abogada Contratista DICV. *VC-VR*